

Case No. D16/14

Property tax – advanced rent from the following year of assessment – sections 5B, 66 and 68 of the Inland Revenue Ordinance (Chapter 112) – sections 3 and 4 of the Apportionment Ordinance (Chapter 18) [Decision in Chinese]

Panel: Albert T da Rosa, Jr. (chairman), Chau Cham Kuen and Timothy Shen Ka Yip.

Date of hearing: 19 June 2014.

Date of decision: 15 September 2014.

The Taxpayer queried if the Revenue had the power to assess in the current year of assessment rent advanced from the following year of assessment. He alleged that the Assessors were guilty of ‘misconduct in public office’. He appealed to the Board but opined that it was not necessary to conduct any hearing. He alleged that the arrangement for the appeal hearing was erroneous and did not attend the hearing.

Held:

1. It is the law and not the ‘opinion’ of the appellant that decides whether or not a hearing should be conducted once an appeal is being commenced under section 66. The Taxpayer did not apply for any postponement or adjournment nor provide any evidence that his failure to attend the hearing was due to sickness or other reasonable cause. The Board could have dismissed the appeal in accordance with section 68(2B)(c). However the Board decides to exercise its discretion to continue hearing the appeal in order to fairly deal with the Taxpayer’s grounds of appeal.
2. The Taxpayer failed to prove that the rent was payable in arrears. All the rent that the Taxpayer as landlord could demand from the tenant in the year of assessment should be assessed. The Board therefore dismisses the appeal and confirms the assessment appealed against.
3. The Taxpayer chose to make groundless accusations against all persons concerned when he clearly understood the assessment and agreed to settle the appeal. He insisted on his appeal only because his request to bundle up all irrelevant matters with his appeal settlement was not met. The Board considers that the appeal was a waste of resources both of the Board and the Inland Revenue, and is unfair to the law abiding taxpayers. The Board orders the Taxpayer to pay \$3,000 as costs of the Board.

Appeal dismissed and costs order in the amount of \$3,000 imposed.

Case referred to:

D49/12, (2013-14) IRBRD, vol 28, 35

Appellant in absentia.

Wong Pui Ki and To Yee Man for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D16/14

物业税 – 跨课税年度的租金收入 – 《税务条例》（第112章）第5B、66及68条 – 《分摊条例》（第18章）第3及4条

委员会：Albert T da Rosa, Jr.（主席）、周湛权及沈嘉奕

聆讯日期：2014年6月19日

裁决日期：2014年9月15日

纳税人质疑税务局有没有权使用跨课税年度的收入拨去作为一课税年度内收入，并认为评税主任「涉嫌身为公职人员行为失当」。他提出上诉申请但认为毋须组织开会聆讯。他更认为委员会安排聆讯是错误的，并缺席聆讯。

裁决：

1. 当上诉案件根据第66条进入上诉程序，聆讯与否并非取决于上诉人的「意见」，而是取决于相关法律。纳税人没有申请将聆讯延期或押后，也没有提出有疾病或任何其他合理因由情况。委员会本可根据第68(2B)(c)条的规定驳回上诉。为了对纳税人的理据作出公平的处理，本委员会行使其酌情权决定进行聆讯。
2. 纳税人未有举证证明租金以下期支付。整个课税年度内纳税人作为业主任有权向租客收取的租金应可被包括在该课税年度的应评税值内。因此本委员会驳回上诉并确认上诉所针对的评税额。
3. 纳税人选择向所有参与人士作出毫无根据指责。他明显明白评税并同意和解，但他要求本案与其他不相干事项捆绑在一起才和解而坚持上诉，然后选择缺席。本委员会认为本案浪费委员会及税务局资源，对奉公守法纳税人不公平。本委员会命令纳税人缴付3,000元作为委员会的讼费。

上诉驳回及判处港币3,000元的讼费命令。

参考案例：

D49/12, (2013-14) IRBRD, vol 28, 35

上诉人缺席聆讯。

黄佩琪及陶绮雯代表税务局局长出席聆讯。

决定书:

引言

1. A 先生 (以下称「上诉人」) 反对税务局向他作出的 2011/12 课税年度物业税评税。上诉人声称该评税的应评税值过高。

2. 税务局副局长于 2013 年 12 月 5 日发出决定书 (「该决定书」), 认为上诉人应就应评税值 \$55,500 缴纳物业税。

3. 上诉人于 2013 年 12 月 28 日方向税务上诉委员会书记处发出上诉通知书 (「该上诉通知书」) 进行上诉。(技术上, 上诉人只于 2014 年 1 月 3 日向税务上诉委员会书记处提交了决定书副本时才完成根据税务条例第 66(1) 条提出上诉的程序。) 上诉人与答辩人之间的区别就在于应否及/或如何把在一个课税年度内已收到, 但覆盖至超过该课税年度的租金, 包括在该课税年度应评税值款额内。

4. 该上诉通知书的相关内容如下:

4.1. 「兹收到新任税务局副局长... 于 2013 年 12 月 5 日邮寄发出... 之物业税决定书[XXXXXXXX] 一事, 提出申请上诉。」

4.2. 「... [列出了他上诉的理由] ... 。」

4.3. 「宏观上述两项反对理由, 任何人都认为琐碎小事, 事件有凭有据, 毋须组织开会聆讯, 各税局高层公务员都知道, 修订出错的一份物业税单是一项轻而易举之事, 事件摆明评税主任[X] 及[Y] 两人将纳税人愚弄。故本人在这个上诉申请意向, 并非要求上诉委员会开会聆讯评核讼裁。...」

聆讯日前的事宜

5. 本上诉委员会秘书以 2014 年 5 月 2 日的邮件告知上诉人本案预计聆讯日期。

6. 上诉人以 2014 年 5 月 15 日的电子邮件回复表示本案已经和答辩人和解。

7. 本上诉委员会秘书以 2014 年 5 月 29 日的电子邮件通知上诉人「委员会请你特别注意《税务条例》第 112 章第 68(2)条、第 68(2B)条、第 68(2D)条及第 68(2E)条的条款，有关条例的中文及英文复印本已随函附上。委员会并请你按照你的意愿，如有需要，依照有关条例向委员会作出合适的申请。」及随附有关法例的英文及中文版本作上诉人参考之用。

8. 上诉人以 2014 年 6 月 12 日的电子邮件回复如下：

「兹接获贵会于 2014 年 6 月 12 日电邮，通知题述物业之物业税安排 2014 年 6 月 19 日聆讯，烦请贵会复核本人提交数据，是否有错误安排聆讯如下：

1. 翻查税务上诉委员会文件集“B1”编号 0002 及 0003 页，即致贵会于 2013 年 12 月 28 日的第一封信（参阅附件 P1&P2），在红色笔划上所述内容是：“故本人在这个上诉申请意向，并非要求上诉委员会开会聆讯评核讼裁。而是要求贵会以一个正常、公道地考虑上诉两点，确实应该要修订该物业税单后，掷回给新任税务局副局长之[Z]处理。”本人一早已讲明毋须开会聆讯，但贵会书记办事处却错误安排聆讯，与本人申请意向相反？
2. 较早前，本人于 2014 年 5 月 14 日发出之信件及电邮（参阅附件 P3&P4），述明税务局长要求“会外和解”现已相方商议妥当，税务局长确认评税主任之评税是全部错误，重新依照法例一年 365 天收入计算。本人亦已按照税务局长新修订之缴税单付清所有税项，即整件事已经完结。为何仍要错误安排聆讯？
3. 上项信件有题及税务局评税主任“涉嫌身为公职人员行为失当”，现循刑事程序调查中，请勿种种方法，强迫本人签署任可文件。该做法会触犯“妨碍施法公正”罪名。使刑事罪犯逃避处分？

宏观上述 3 点，贵会书记办事处是错误安排“聆讯”，不应以“没有签署”确认言书为借口用打压本人。并且以电邮所述再用税务条例 68(2D)强行将良好纳税人屈打成招。这不是一个香港国际大都会之特区政府行为。...

9. 上诉人在编定的上诉聆讯日期没有亲自或由其获授权代表出席委员会聆讯。

聆讯与否

10. 根据本文第 4.1 段，上诉人确已「提出申请上诉」。当本上诉案件根据第 66 条进入上诉程序，聆讯与否并非取决于上诉人的「意见」（如上诉人本文第 4.1 段

声称「...任何人都认为琐碎小事，事件有凭有据，毋须组织开会聆讯...」，「意向」或「要求」（见上诉人于本文第4.3段的见解）而是取决于相关法律。

11. 根据《税务条例》第 68(1)条：

「(1) 除非—

(a) 委员会在第 67 条就移交上诉而容许的时间内接获与根据该条移交的上诉有关的同意通知书；或

(b) 委员会根据第(1B)(b)款批注就有关上诉达成的和解，

否则根据第 66 条提出的每项上诉均须由委员会按照本条进行聆讯，...」

12. 《税务条例》第 68 条就上诉撤回，和解，及上诉人缺席聆讯 3 种不同情况规定了聆讯与否的特殊安排。

撤回或和解?

13. 《税务条例》68(1A)规定如下：

「在聆讯上诉前任何时间—

(a) 上诉人可藉致予委员会书记的书面通知，将上诉撤回；

(b) 上诉人与局长可就上诉人可被评税的款额达成和解。(由 1997 年第 63 号第 6 条增补)」

14. 再者，《税务条例》68(1B)、(1C)、(1D)和(1E)条规定如下：

「(1B) 凡根据第(1A)(b)款就上诉达成和解—

(a) 和解条款须以委员会所指明的表格予以书面记录，并须由上诉人及局长签署；而

(b) 和解书须呈交委员会供委员会批注。(由 1997 年第 63 号第 6 条增补)

(1C) 在不抵触(1D)款的条文下，凡有和解书呈交委员会并经委员会批注，任何所需的评税调整即须作出，而为本条例的所有目的，就有关的应评税入息额或利润额或应评税净值额而言属最终及决定性的评税。(由 1997 年第 63 号第 6 条增补)

(1D) 第(1A)、(1B)或(1C)款不阻止任何评税主任就任何课税年度而作出评税或补加评税，但该项评税或补加评税须不涉及将任何已由委员会根据第(1B)(b)款就该年批注的事宜再予讨论。(由 1997 年第 63 号第 6 条增补)

(1E) 如委员会不批注根据第(1A)(b)款达成的和解，有关的上诉须由委员会聆讯。(由 1997 年第 63 号第 6 条增补)」

15. 本上诉委员会没有收到任何根据 68(1B)(a) 条所签订的和解书，更没有对任何和解书发出任何根据 68(1B)(b) 条的批注。因此，本上诉案一直没有完成有效的和解。

16. 上诉人也拒绝撤销本案。

17. 在这情况，除非根据《税务条例》第 68(2B) 条下所允许的缺席安排，本案必须进行聆讯。

有关上诉人缺席聆讯

18. 《税务条例》第 68(2B) 条规定如下：

「(2B) 如上诉人在编定的上诉聆讯日期没有亲自或由其获授权代表出席委员会会议，则委员会—

(a) 如信纳上诉人没有出席是由于疾病或其他合理因由所致，可将聆讯延期或押后一段其认为适当的期限；

(b) 可根据第(2D)款对该项上诉进行聆讯；或

(c) 可驳回该项上诉。」

19. 《税务条例》第 68(2D) 条规定如下：

「(2D) 委员会如信纳任何上诉人在编定的上诉聆讯日期将会在或正在香港境外，及相当可能不会在该日以后委员会认为合理的一段期间内在香港，则在该上诉人藉致委员会书记的书面通知作出申请而由该书记在编定的上诉聆讯日期最少 7 天前接获该通知时，委员会可在该上诉人或其获授权代表缺席的情况下聆讯该项上诉。」

20. 根据《税务条例》第 68(2B)(a) 条委员会只可在上诉人因有疾病或其他合理因由情况下才可押后聆讯。然而，在本案中上诉人并无申请将聆讯延期或押后，也没有提出其疾病或其他合理因由情况。

21. 再者，委员会只可在上诉人因不在香港而申请缺席聆讯的情况下才可进行根据 68(2D)条的缺席聆讯。在本案 68(2D)条程序不适用。

22. 因此，根据第 68(2B)条(c)的规定本委员会本可驳回该项上诉。

23. 为了对上诉人的理据作出公平的处理，本委员会行使我们酌情权决定进行聆讯。

上诉人的实体上诉

24. 上诉人问究竟税务局有没有权使用跨课税年度的收入拨去作为计一课税年度内收入。

25. 《税务条例》第 5B(1)、(2)和(4)条规定如下：

「在 1983 年 4 月 1 日或其后的应评税值的确定

(1) 本条适用于 1983 年 4 月 1 日或其后开始的任何课税年度（由 1993 年第 56 号第 4 条修订）

(2) 土地或建筑物或土地连建筑物在每个课税年度的应评税值，须是就有关土地或建筑物或土地连建筑物的使用权而付出的代价，而该代价是指在有关年度内付给拥有人或按拥有人的命令或为拥有人的利益而付出的金钱或金钱等值。

...

(4) 任何代价如属就某段期间的使用权而付出，而该段期间并非包含在任何一个课税年度内，则为本条的施行，该代价须被当作为在该使用权存在期间或在与该代价有关的使用权存在期间开始时起计的 3 年期间内（两者以时间较短的为准），以相等的每月分期付款方式付出。」

26. 上诉人在他的物业详情申报表确认：

26.1. 他的物业由 2009 年 12 月 27 日至 2010 年 2 月 26 日（含 14 天免租期）每月租金为 \$4,100；

26.2. 他的物业由 2010 年 4 月 25 日至 2011 年 4 月 24 日每月租金为 \$4,400；

26.3. 他的物业由 2011 年 4 月 25 日至 2012 年 4 月 24 日每月租金为 \$4,650。

(2015-16) VOLUME 30 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

27. 然而，这确认并不澄清租金是否须每月预先支付（「上期支付」）或在每月期末支付（「下期支付」）或在其他时段支付。

28. 答辩人在 2013 年 3 月 6 日要求上诉人提交相关资料：

「如你仍认为上述所评定的应评税值并不正确，请你同时请提交以下数据及文件，以便本局考虑你提出的反对：

提供证明文件，包括租约副本、租单副本...

倘若本局在限期届满时仍未收到你的回复，该项评税将成为最终评税。」

然而，上诉人没有提供。

29. 正如答辩人在决定书第 3(11)段中解释：

29.1. 「在评定 2011/12 课税年度的应评税值时，评税主任沿用 A 先生先前所采用的计算基准，将 2011 年 3 月 25 日至 4 月 24 日期间的 1 个月租金 4,400 元拨入 2011/12 课税年度计算，再加上由 2011 年 4 月 25 日至 2012 年 3 月 24 日期间共 11 个月的租金 51,150 元 (4,650 元 x 11)，合共 55,550 元。换言之，2011/12 课税年度的应评税值包括了由 2011 年 3 月 25 日至 2012 年 3 月 24 日期间共 12 个月的租金收入。 ...」

29.2. 「事实上，以这基准计算出来的应评税值是最少的，若采用其他基准，计算出来的应评税值并不只 55,550 元。例如：若以应收租金的日期计算，2011/12 课税年度的应评税值应是 2011 年 4 月至 2012 年 3 月期间，每月 25 日所应收的租金，即 4,650 元 x 12 = 55,800 元。若按比例分摊，2011/12 课税年度的应评税值应是 55,606 元 (4,400 元 x 24/31 + 4,650 元 x 11 + 4,650 元 x 7/31)。」

30. 税务上诉委员会编号 D49/12 案件批注第 4 段及第 5 段指出如下：

‘ 4. *Sections 3 and 4 of the Apportionment Ordinance were relevant. If the provision did not apply, the one-month rent paid to the Appellants would not be apportioned. Since the Hong Kong provision was identical to the UK, the UK authorities equally applied to Hong Kong and the present case. Thus, where rent was payable, the whole amount of rent for that period was still recoverable from the tenant. The Tenancy Agreement did not provide the otherwise. Therefore, the whole amount of rent paid in advance should be assessed in full. (Ellis v Rowbotham [1900] 1 QB 740 and William Hill (Football) Ltd v Willen Key & Hardware Ltd 108 Sol Jo 482 considered)*

Costs order

5. *The present case was a simple one involving a small amount of money. No arguable case had been put forward by the Appellants. The case could have been resolved earlier on without going to the Board. The appeal was unmeritorious and frivolous. It was a complete waste of time and resources of the Board.*

Appeal dismissed and costs order in the amount of \$5,000 imposed.

31. 这些段落含义约为：第 18 章《分摊条例》仅适用于那些以下期支付租金的租约。至于以其他支付期支付租金（包括上期支付租金）的租约，整个课税年度内业主有权向租客收取的租金将被包括在该课税年度的应评税值内。该委员会命令该上诉人缴付 5,000 元作为委员会的讼费。

32. 编号 D49/12 案件涉案金额同样是很小。

33. 本案上诉人未有举证证明租金以下期支付。整个课税年度内上诉人作为业主有权向租客收取的租金应可被包括在该课税年度的应评税值内；即

33.1. 2011 年 4 月 25 日至 2012 年 3 月 24 日期间共 11 个月的租金 51,150 元 (4,650 元 x 11)；加

33.2. 2012 年 3 月 25 日期间至 2012 年 4 月 24 日期间 1 个月的租金 4,650 元

共 55,800 元。

34. 答辩人仅要求以 55,550 元，而不是要求以 55,800 元，计算在应评税值中已经是有利于上诉人。（见本文第 29.2 段）

案件处置

35. 因此，我们驳回上诉并确认上诉所针对的评税额。

讼费

36. 本案的评税额已明确载于该决定书。答辩人已经说明该评税额已有利于上诉人了。（见本文第 29 段）上诉人选择向所有参与的人士作出毫无根据指责：

针对税务局职员的指责

36.1. 「税务局职员涉嫌利用征收税款作为诈骗本人金钱刑事犯罪行为。... 身为公职人员行为失当」事宜 ... 事件摆明评税主任[X]及[Y先生]两人将纳税人愚弄。... [Z先生]你脑都未动过脑筋就发出决定言书，都没有能力分析是与非。等纳税人转到上诉委员会同你顶只锅。上诉委员会职责功能并非用于此，勿浪费公帑，委员会不会被评税主任利用，由7天内立即更正税单交予纳税人，再不要犯事。... 嫌有计划地进行一项陷害本人的阴谋。... 评税主任以黑社会手段向我陷害，并且以多缴税金，过期附加费及已缴下一年度预缴税都全港没收，全部加害于我身上。... 梁振英特首曾多次公开说明，香港的核心价值是公平，公正及法治。在我经历近4年之税务上诉中，认识到整个公务员架构中，最为腐败政府部门就是税务局，法例给予评税主任多一点权力，日久，渐变成养成一班无恶不作允员，以一个低级评税主任却可以任意任为，全无复核及监管制度。若有评税主任出错，他们就奔命死撑，至纳税人屈服硬吞为止，税务局有待急须整顿的政府部门。」

36.2. 「宏观上述两项，可以分折到税务局职员，已经腐败成这样地步，由于法例上给予他们多一点权力，日久渐渐变成一大斑冗员，做十件事就错足九样，错后还恶言双向又死不悔改，并加诸多项麻烦。成为整个公职员队伍中，最可耻一群，有迫设性立即整顿之政府部门。」

最后，本案已会外和解并交妥税金，但过程中，多名税务局职员涉嫌“身为公职人员行为失当”刑事罪。特首辨，公务员事务局及财经及库务局会否将该等公务员交予警方办理，就有待其后决定。」

针对税务上诉委员会职员的指责

36.3. 「有关：覆上诉委员会错误安排聆讯事宜」

37. 答辩人在2013年12月31日致函上诉人解释上诉人2010/11, 2011/12及2012/13课税年度物业税评税他的整体情况：

37.1. 「(2) 评税通知书上的应评税值 4,650 元为你 2012 年 3 月 25 至 2012 年 4 月 24 日所收取的租金。在计算应评税值时，本局会采用一致性的计算基准，并已经考虑：

- (a) 本局已接纳你在申报 2010/11 课税年度租金收入时采用的计算基准，即是将 2010 年 3 月 25 日至 2010 年 4 月 24 日期间的 1 个月租金拨入 2010/11 课税年度计算；及

(2015-16) VOLUME 30 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(b) 在评定 2011/12 课税年度的应评税值时，本局亦沿用你在 2010/2011 课税年度所采用的计算基准，将 2011 年 3 月 25 日至 2011 年 4 月 24 日期间的 1 个月租金拨入 2011/12 课税年度计算。」

(3) 包括在你 2012/13 课税年度的应评税租金，并没有重复计算在其他课税年度内。」

38. 上诉人在 2014 年 1 月 22 日致函答辩人及书记称他显然明白答辩人 2011/12 课税年度物业税评税并同意和解本案，但他要求本案与其他不相干的事项捆绑在一起才和解。

39. 本案上诉人坚持上诉。然后，他选择缺席。

40. 委员会认为本案浪费委员会及税局资源，对奉公守法纳税人不公平。委员会命令上诉人缴付 3,000 元作为委员会的讼费，该笔款项须加在征收税款内一并追讨。